

APLIKASI SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS (SIG) UNTUK PEMETAAN ZONA NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DI KECAMATAN JEMBRANA

I Komang Deni Putra Aryawan^a, I Gede Yudi Wisnawa^a, I Gst Ngr Yoga Jayantara^a

^aProgram Studi Survei Dan Pemetaan (D3), Jurusan Geografi, Fakultas Hukum Dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha

email: deni.aryawan@undiksha.ac.id

ABSTRACT

NJOP (Sales Value of Taxable Object) is the basis for the imposition of Land and Building Tax (PBB). This Quantitative research was intended to map the zones of the Sales Value of Taxable Object (NJOP) in Jembrana District, as well as the factors that influence NJOP in Jembrana District. This research was conducted in Jembrana District on December 2019 until June 2020. This research used variables such as land use, accessibility of main roads, slopes, and distance of public facilities. Previously, the process of determining the Sales Value of Taxable Object was done by giving a different class and score in each variable category according to the one specified and weighted on each parameter, performed an overlay analysis on all parameters and added the district administration map. The final result of this study was the map of NJOP zone in Jembrana District derived from the overlay of land use map, map of accessibility levels of main roads, slope map and distance map of public facilities. The NJOP level was divided into 5 classes, namely > Rp. 491,000/m², Rp. 491,000 - Rp. 368,000/m², Rp. 368,000 - Rp. 245,000/m², Rp. 245,000 - Rp. 122,000/m², <Rp. 122,000/m². The defining factor of NJOP in the form of land use, slope, accessibility of main roads and distance of city facilities did not always affect the determination of the level of the NJOP zone. Land use in the form of settlements, agriculture, trade, vacant land and government did not always affect the NJOP level as well as others such as slope, accessibility of main roads and distance from city facilities.

Keywords : *Geographic Information System (GIS), Sales Value of Taxable Object (NJOP), Jembrana District*

INTISARI

NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) merupakan dasar dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Penelitian kuantitatif ini bertujuan untuk memetakan zona dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Jembrana, serta faktor – faktor yang mempengaruhi NJOP di Kecamatan Jembrana. Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Jembrana dan waktu dari penelitian dilakukan dari bulan Desember 2019 sampai dengan bulan Juni 2020. Pada penelitian ini menggunakan variabel-variabel yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas jalan utama, kemiringan lereng, dan jarak fasilitas umum. Proses penentuan Nilai Jual Objek Pajak sebelumnya melakukan pemberian kelas dan skor yang berbeda di setiap kategori variabel sesuai yang di tentukan dan melakukan pembobotan pada setiap parameter, melakukan analisis *overlay* pada semua parameter dan ditambahkan peta administrasi kecamatan. Hasil akhir dari penelitian ini adalah peta zona NJOP di kecamatan Jembrana bersumber dari *overlay* peta penggunaan lahan, peta tingkat aksesibilitas jalan utama, peta kemiringan lereng dan peta jarak fasilitas umum. Tingkat NJOP di bagi atas 5 kelas yaitu > Rp 491.000/m², Rp 491.000–Rp 368.000/m², Rp 368.000–Rp 245.000/m², Rp 245.000–Rp 122.000 /m², < Rp 122.000/m². Faktor penentu NJOP berupa penggunaan lahan, kemiringan lereng, aksesibilitas jalan utama dan jarak fasilitas kota tidak selalu mempengaruhi dari penentuan tinggi rendah nya zona NJOP. Penggunaan lahan yang berupa permukiman, pertanian, perdagangan, lahan kosong dan pemerintahan tidak selalu mempengaruhi tinggi rendah nya NJOP begitupun yang lainnya seperti kemiringan lereng, aksesibilitas jalan utama maupun jarak dengan fasilitas kota.

Kata Kunci : *Sistem Informasi Geografis (SIG), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Kecamatan Jembrana*

1. Pendahuluan

Dasar yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan *taxe base*/dasar bagi penentuan pengenaan dan cara perhitungan besarnya nilai pajak bumi dan bangunan khususnya dalam perhitungan besarnya nilai harga jual lahan yang umum dan wajar. Jika transaksi jual beli tidak terdapat, penentuan NJOP melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis/nilai perolehan/Nilai Jual Pengganti. (Rulita, 2014)

Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah sistem pendukung untuk pengambilan keputusan spasial, yang dapat mengintegrasikan deskripsi posisi dengan berbagai fenomena karakter yang ditemukan di posisi ini. SIG yang kompleks mencakup metodologi dan teknologi yang diperlukan, yaitu dari data spasial perangkat keras, perangkat lunak dan struktur organisasi (Gistut, 1994).

Penentuan nilai PBB bisa menggunakan teknologi salah satunya dengan teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG). Saat ini SIG sangat berkembang di Negara Indonesia dan sering digunakan untuk kegiatan pengolahan data spasial atau data mengenai keruangan. Teknologi SIG tidak hanya digunakan sebagai media untuk menganalisis data spasial tentang fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi saja, SIG juga dapat dijadikan sebagai sarana menentukan Zona Nilai Jual Objek Pajak di wilayah Kecamatan Jembrana. Dari kemampuan SIG inilah yang ingin dimanfaatkan dalam penilaian Nilai Jual Objek Penelitian dengan harapan bisa dilakukan secara praktis dan efisien. Sebab harga lahan sangat bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya, dan secara umum harga lahan dipengaruhi oleh latar

belakang kondisi sosial ekonomi penghuninya (Pasal 2 ayat 2 UU PBB).

Berdasarkan hal tersebut, wilayah Kecamatan Jembrana saat ini dalam pendataan mengenai penentuan zona Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) belum dilakukan secara geografis sehingga penilaian zona NJOP belum meratanya nilai lahan dan juga belum tersedianya peta untuk penentuan zona Nilai Jual Objek Pajak dari bentuk geografis di kecamatan Jembrana, maka dari itu penelitian tentang Aplikasi SIG Untuk Pemetaan Kelas Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Jembrana dirasa perlu dilakukan.

2. Metode

a. Metode Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder meliputi data yang diperoleh dari instansi terkait yaitu data bidang NJOP dari Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Jembrana, peta parameter - parameter dan peta dasar RBI.

b. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses yang menggambarkan secara rinci pekerjaan memformalkan tema dan merumuskan hipotesis berdasarkan rekomendasi, dan merupakan bentuk pekerjaan yang memberikan bantuan tema untuk hipotesis, Taylor (1975).

Tahap persiapan data adalah tahap paling awal dimana peneliti melakukan studi literatur untuk mengumpulkan referensi terkait dengan penelitian yang akan dilaksanakan. Menyusun kerangka penelitian berdasar berbagai sumber sebagai referensi dalam melakukan penelitian. Mengumpulkan data data berhubungan dengan penelitian serta melakukan pembuatan peta dasar daerah kajian penelitian yang nantinya digunakan

sebagai sumber informasi sebagai batas wilayah kajian. Menyiapkan data parameter yang sudah dianalisis nantinya digunakan untuk *overlay* atau tumpang susun sehingga menghasilkan peta zona NJOP.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Metode skoring dan pembobotan

Penentuan Nilai Jual Objek Pajak diketahui dengan melakukan skoring dan *overlay* setiap parameter. Adapun setiap parameter itu yaitu data penggunaan lahan, data aksesibilitas dari jalan utama, data jarak terhadap fasilitas kota dan data kemiringan lereng. Selanjutnya langkah pertama melakukan penetapan nilai NJOP dilakukan dengan metode skoring atau harkat, yaitu memberikan skor pada setiap parameter penentuan NJOP. Setiap skor parameter nilai jual objek pajak sudah ditentukan dalam kelas – kelas. Setiap parameter dari pemetaan nilai PBB mempunyai pengaruh besar terhadap nilai lahan.

b. Penggunaan Lahan

Arsyad (1989) percaya bahwa penggunaan lahan (penggunaan lahan) adalah segala bentuk intervensi manusia (intervensi) pada lahan untuk memenuhi kebutuhan material dan spiritualnya. Penggunaan lahan adalah aktivitas manusia pada dan dalam kaitannya dengan lahan. Penggunaan lahan sangat mempengaruhi dari NJOP pada suatu daerah, penggunaan lahan akan berperan besar kecilnya nilai lahan bergantung kepada penggunaan lahan perdagangan maupun permukiman. Penentuan penggunaan lahan dengan melakukan digitasi penggunaan lahan pada Google Earth seperti daerah perdagangan,

permukiman, lahan kosong, pertanian dan tempat pemerintahan. Bentuk penggunaan lahan dibagi 5 kelas didasarkan pada harga potensial lahan yang lebih tercermin dari fungsi lahan tersebut secara ekonomis atau potensial untuk kegiatan tertentu

Tabel 1. Parameter dan Skor Penggunaan Lahan.

No	Kelas	Kategori penggunaan lahan	skor
1	I	Perdagangan dan Jasa	5
2	III	Permukiman	4
3	III	Pekarangan, lahan kosong	3
4	IV	Pertanian	2
5	v	Tempat ibadah, pendidikan, perkantoran, kesehatan, makam	1

Sumber : Meylina, 1996

c. Multiple Ring Buffer aksesibilitas jalan utama dan jarak fasilitas kota

Menurut penelitian Black (1981), aksesibilitas adalah ukuran dari kenyamanan atau kesulitan saling pengaruh antara penggunaan lahan, dan kenyamanan atau kesulitan dicapai melalui transportasi. Definisi fasilitas mengacu pada segala bentuk benda atau uang yang dapat menyediakan dan memfasilitasi pelaksanaan bisnis tertentu (Sam, 2008). Proses buffer digunakan untuk memberi jarak pada sebuah objek dengan tingkatan tertentu. Data yang digunakan dalam proses buffer ini adalah aksesibilitas dari jalan utama sedangkan pada jarak terhadap fasilitas kota menggunakan *Multiple Ring Buffer* terhadap pusat kota Kecamatan Jembrana (*Central Bussiness Distric/CBD*) untuk menentukan pusat bisnis dan kaitannya dengan kawasan pusat perkotaan.

Tabel 2. Parameter dan Skor Aksesibilitas Jalan Utama

No	Kelas	Kategori aksesibilitas dari jalan utama	skor
1	I	< 15 m	5
2	II	15 - 50 m	4
3	III	50 m - 150 m	3
4	IV	150 m - 500 m	2
5	V	>500 m	1

Sumber : Meylina, 1996

Tabel 3. Parameter dan Skor Jarak Fasilitas Kota

No	Kelas	Kategori jarak fasilitas kota	skor
1	I	<500 m	5
2	II	500 m - 1000 m	4
3	III	1000 m - 2500 m	3
4	IV	2500 m - 5000 m	2
5	V	>5000 m	1

Sumber : Meylina, 1996

d. Kemiringan Lereng

Kemiringan lereng menunjukkan besarnya sudut lereng dalam persen atau derajat (Arsyad, 2000). Kemiringan Lereng adalah kenampakan permukaan alam disebabkan adanya beda tinggi apabila beda tinggi dua tempat tersebut di bandingkan dengan jarak lurus mendatar sehingga akan diperoleh besarnya kelerengan. Data dasar untuk pembuatan kemiringan lereng dengan menggunakan ArcGIS adalah data *Digital Elevation Model* (DEM) atau pun garis kontur. Apabila data yang digunakan adalah kontur, maka terlebih dahulu data kontur tersebut harus di konversi menjadi data raster, seperti DEM sehingga bisa diolah dengan menggunakan ArcGIS.

Tabel 4. Parameter dan Skor Kemiringan Lereng.

No	Kelas	Kategori kemiringan lereng	skor
1	I	Datar (0 - 8%)	5
2	II	Landai (8 - 15%)	4
3	III	Bergelombang (15 - 25%)	3
4	IV	Curam (25 - 45%)	2
5	V	Sangat Curam (>45%)	1

Sumber : Utomo, 2004

e. Pengenaan NJOP

Untuk menghitung besarnya NJOP, dapat dihitung pada setiap satuan pemetaan. Pada setiap satuan pemetaan kemungkinan terdapat lebih dari satu persil, sementara perhitungan besarnya pajak terhutang harus dihitung per persil. NJOP ditentukan berdasarkan perbandingan harga dengan objek lainnya yang sejenis. NJOP ditetapkan per meter persegi dan seringkali diasumsikan sebagai harga terendah dari sebuah properti. Pada umumnya, properti yang dijual dengan harga 1,5 hingga dua kali lipat dari harga NJOP. Dapat disimpulkan, semakin mahal harga pasaran rumah dan bangunan di suatu kawasan, maka NJOP nya semakin tinggi pula.

Tabel 5. Kelas Nilai Jual Objek Pajak

No	Kelas	Ketentuan Nilai Jual (Rp/m ²)	skor
1	I	>491.000	5
2	II	491.000 - 368.000	4
3	III	368.000 - 245.000	3
4	IV	245.000 - 122.000	2
5	V	<122.000	1

Sumber : Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Jember, 2020

Pembobotan untuk faktor penentu harga lahan dapat dilihat pada tabel 6 dibawah ini:

Tabel 6. Pembobotan

No	Faktor Penentu Nilai Lahan	Penimbangan atau bobot
1	Penggunaan Lahan	3
2	Aksesibilitas dari jalan utama	2
3	Jarak terhadap fasilitas kota	1
4	Kemiringan lereng	2

Sumber: Meylina, 1996 dengan modifikasi

Teknik selanjutnya yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis tumpang susun (*overlay*), kemampuan dari *overlay* untuk menempatkan grafis satu peta dari hasil setiap parameter dan menampilkan hasilnya di layar komputer atau pada plot. Sehingga dapat mengetahui gambaran kelas zona Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Jembrana.

Skor dari masing-masing parameter di masukan dalam formula di bawah ini:

$$\text{Nilai lahan} = 3\text{PL} + 2\text{AJU} + \text{JFK} + 2\text{KL}$$

Keterangan :

PL : Penggunaan Lahan

AJU : Aksesibilitas Jalan Utama

JFK : Jarak Fasilitas Kota

KL : Kemiringan Lereng

3. Hasil dan Pembahasan

a. Kemiringan Lereng

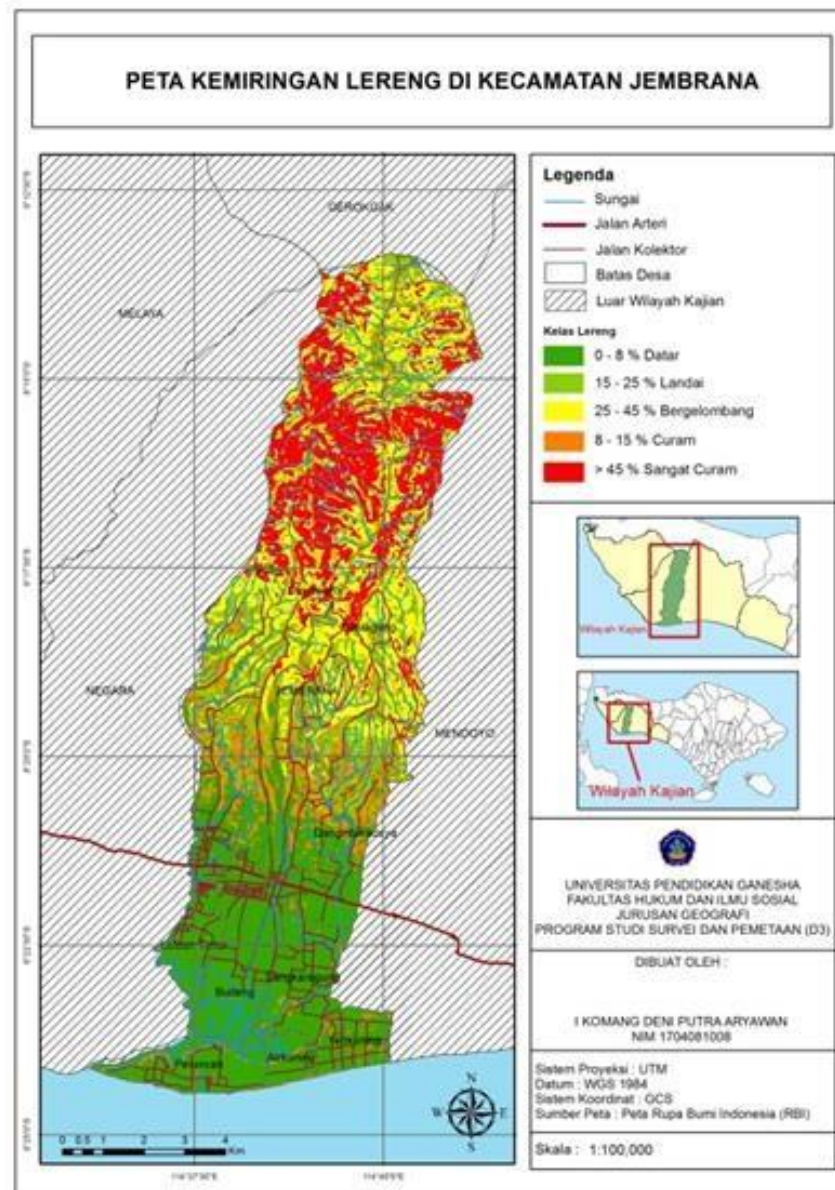
Berdasarkan pengolahan kemiringan lereng pada kecamatan Jembrana dibagi atas 5 kelas, pada kelas 1 kemiringan nya

yaitu datar (0-8%), kelas 2 kemiringannya landau (8-15%), kemiringan kelas 3 bergelombang (15-25%), kemiringan kelas 4 curam (25-45%), dan kemiringan kelas 5 sangat curam (>45%). Kemiringan lereng di kecamatan Jembrana relatif datar karna pada pengolahan data kelas 1 merupakan yang paling tinggi dengan luas total 3298,23 Ha atau sekitar 37% dari luas kecamatan Jembrana, sedangkan data terendah pada kelas 2 landai (8-15%) dengan luas 996,91 Ha dalam persentase 11% dari luas wilayah kecamatan Jembrana.

Bagian utara kecamatan Jembrana cenderung sangat curam (>45%) karena terdapat deretan pegunungan yang luasnya mencapai 1605,38 Ha atau sekitar 18% dari luas wilayah kecamatan Jembrana. Untuk kemiringan lereng bergelombang mencapai luas 1239,05 Ha dalam persentase sekitar 14% sedangkan kemiringan lereng yang curam dengan luas 1824,42 Ha atau 20%. Lebih jelas nya bisa dilihat dalam Tabel 7 dan Gambar 1.

Tabel 7. Hasil Perhitungan Kemiringan Lereng

No	Kemiringan Lereng	Luas (Ha)	Luas (%)
1	Datar (0 – 8%)	3298.23	37%
2	Landai (8–15%)	996.91	11%
3	Bergelombang (15 – 25 %)	1239.05	14%
4	Curam(25-45%)	1824.42	20%
5	Sangat Curam (> 45 %)	1605.38	18%
	Jumlah	8963.99	100%



Gambar 1. Peta Kemiringan Lereng

b. Jarak Fasilitas Kota

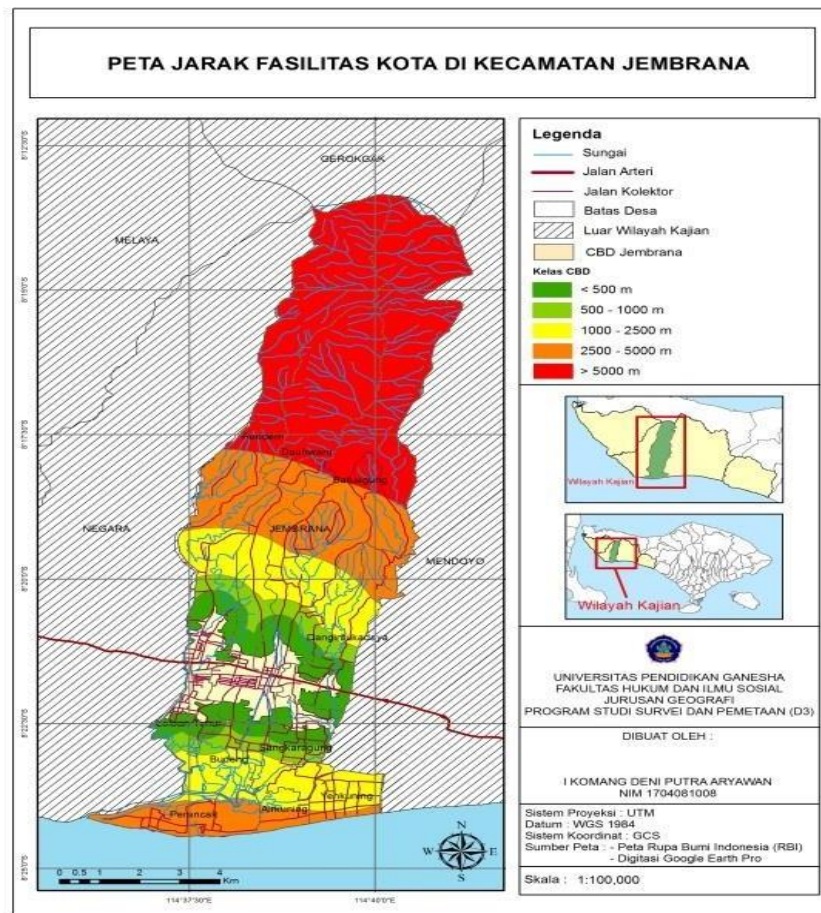
Jarak fasilitas kota di dapatkan dari pengolahan Multiple Ring Buffer Central Bussines District (CBD) kecamatan Jembrana. Sehingga didapatkan jangkauan CBD di kecamatan Jembrana dan dibagi dalam 5 kelas, jarak fasilitas kota bervariasi pada <500 meter, 500 – 1000 meter, 1000 – 2500 meter, 2500 – 5000 meter, dan >5000 meter.

Hasil dari pengolahan multiple ring buffer yaitu didapatkan jarak dari fasilitas kota yang terdekat (<500 meter) dengan luasan 1565.5 Ha atau 17% dari luas wilayah administrasi kecamatan Jembrana, pada jarak 500 – 1000 meter memiliki luasan yang paling rendah sekitar 489.03 Ha jika dalam bentuk persen sekitar 5% dari luas wilayah administrasi kecamatan Jembrana. Pada kelas 3 (1000 – 2500 meter) hasil luas yang didapatkan sebesar

1548.39 Ha atau sekitar 17%, untuk jarak 2500 – 5000 meter dengan luasan 1912.27 atau sekitar 21% dari wilayah administrasi kecamatan Jembrana. Kelas 5 jarak >5000 meter didominasi pada bagian utara wilayah kecamatan Jembrana dengan luas 3448.8 Ha jika dalam bentuk persentase sekitar 38% dari total wilayah kecamatan Jembrana. Lebih jelasnya bisa dilihat dalam tabel 8 dan peta sebaran pada gambar 2.

Tabel 8. Hasil Perhitungan Jarak Fasilitas Kota

No	Jarak Fasilitas Kota	Luas (Ha)	Luas (%)
1	<500 meter	1565.50	17%
2	500 – 1000 meter	489.03	5%
3	1000– 2500 meter	1548.39	7%
4	2500 – 5000 meter	1824.42	21%
5	>5000 meter	1912.27	38%
Jumlah		8963.99	100%



Gambar 2. Peta Jarak Fasilitas Kota

c. Aksesibilitas Jalan Utama

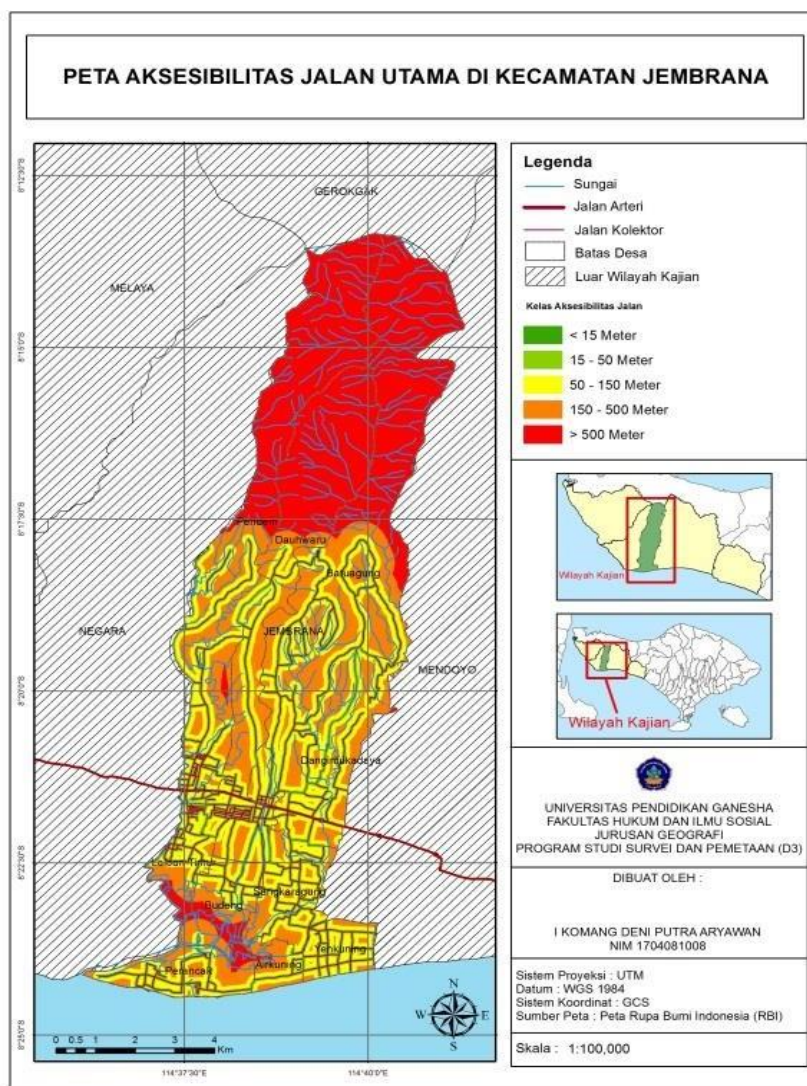
Berikut merupakan hasil dari pengolahan multiple ring buffer jalan pada ArcGIS, dari luas total kecamatan Jembrana 8963,98 ha 5%nya adalah jarak yang

berimpit dengan aksesibilitas jalan dengan luasan 490,12 ha. Pada kelas <50 m dengan luasan 1010,24 ha atau sekitar 11% dari luas wilayah administrasi kecamatan Jembrana, sedangkan pada kelas 50 m –

150 m mencapai luas 2072,59 atau 23% dari wilayah administrasi dan pada kelas 150 m – 500 m dengan luasan 2178,61 ha dalam persentase sekitar 24%. Kelas >500 m merupakan luasan yang paling terbesar dengan luas total mencapai 3212.42 ha sekitar 36% dari luasan wilayah administrasi kecamatan Jembrana. Lebih jelasnya bisa dilihat dalam tabel 9 dan peta sebaran pada gambar 3.

Tabel 9. Hasil Perhitungan Aksesibilitas Jalan Utama

No	Aksesibilitas Jalan Utama	Luas (Ha)	Luas (%)
1	Berimpit	490.12	5%
2	< 50 meter	1010.24	11%
3	50 – 150 meter	2072.59	23%
4	150 – 500 meter	2178.61	24%
5	> 500 meter	3212.42	36%
Jumlah		8963.99	100%



Gambar 3. Peta Aksesibilitas Jalan Utama

d. Penggunaan Lahan

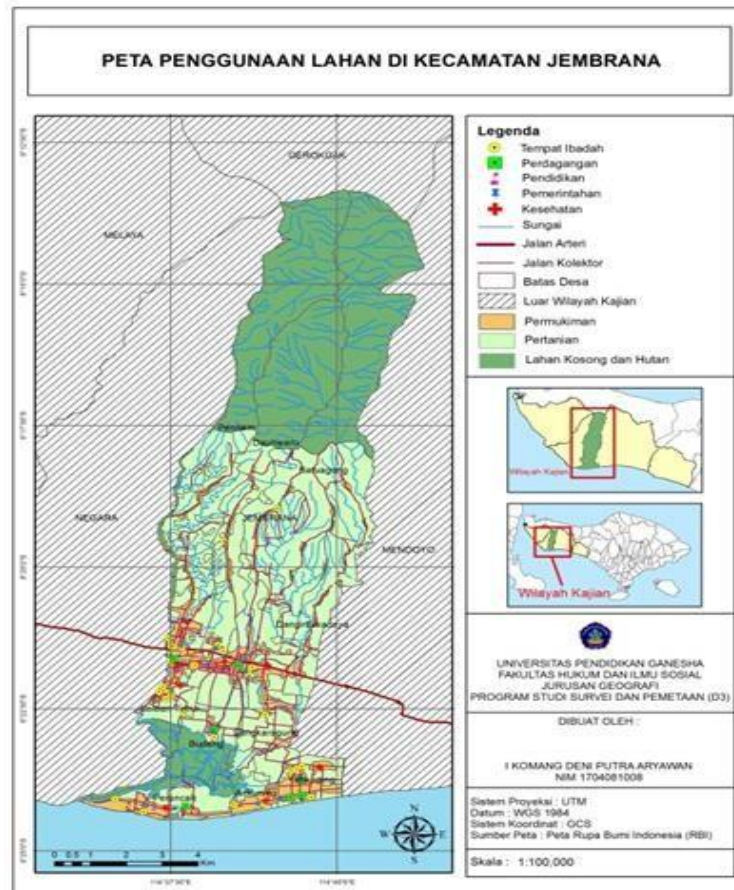
Parameter penggunaan lahan dibagi menjadi 5 kelas yaitu perdagangan/jasa, Permukiman, pekarangan/lahan kosong/hutan, pertanian, dan tempat ibadah / pendidikan / perkantoran / kesehatan.

Kelas perdagangan dan jasa hanya menyebar pada bagian tengah dan selatan wilayah kecamatan Jembrana, kelas yang mendominasi dari kecamatan Jembrana yaitu pertanian dengan luas 4473.01 ha atau sekitar 50% dari luas wilayah administrasi kecamatan Jembrana. Sedangkan untuk pemukiman lebih dominan pada bagian tengah dan selatan wilayah kecamatan Jembrana dengan total

luas 937.37 ha atau 10% dari luas wilayah kecamatan Jembrana, sedangkan pada bagian lahan kosong dan hutan sekitar 35% wilayah administrasi kecamatan dengan total luas 3122.08 ha. Lebih jelasnya bisa dilihat dalam tabel 10 dan peta sebaran pada gambar 4.

Tabel 10. Hasil Perhitungan Penggunaan Lahan

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Luas (%)
1	Permukiman	937.37	10%
2	Pertanian	4473.01	50%
3	Lahan Kosong dan Hutan	3122.08	35%



Gambar 4. Peta Penggunaan Lahan

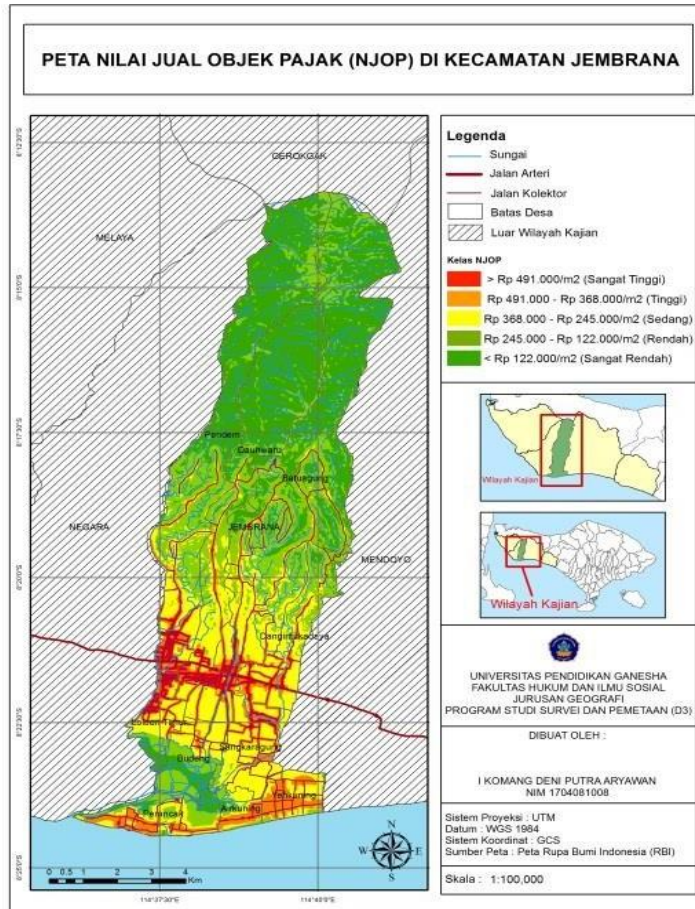
e. Zona Nilai Jual Objek Pajak

Kelas nilai jual objek pajak didapatkan dari analisis data atribut parameter terdiri dari penggunaan lahan, kemiringan lereng, aksesibilitas jalan utama, dan jarak fasilitas kota. Dari hasil keseluruhan perhitungan parameter zona nilai lahan didapatkan 5 kelas. Klasifikasi pada hasil peta yang telah dibuat didapatkan pada kelas I nilai jual objek pajak sangat tinggi yaitu lebih dari Rp 491.000/m² dengan luas 361,64 ha atau sekitar 4%, pada kelas II nilai nya berkisar antara Rp 491.000 - Rp 368.000/m² mencakup luas 842,83 ha atau sekitar 9%. Untuk Kelas III NJOP mencapai Rp 368.000 - Rp 245.000/m² dengan luas 2045,10 ha sekitar 23%, pada kelas IV NJOP kisaran pada Rp 245.000 - Rp 122.000/m² dengan luas 2534,85 ha sekitar 28% dari wilayah administrasi kecamatan Jembrana, dan

untuk kelas V nilainya kurang dari Rp 122.000/m² mencapai luas 3179,57 ha atau sekitar 35% dari luas wilayah administrasi kecamatan Jembrana. Lebih jelasnya bisa dilihat dalam tabel 11 dan peta sebaran pada gambar 5.

Tabel 11. Hasil Zona NJOP

No	Nilai Jual Objek Pajak	Luas (Ha)	Luas (%)
1	>Rp 491.000/m ²	361.64	4%
2	Rp 491.000 - Rp 368.000/m ²	842.83	9%
3	Rp 368.000 - Rp 245.000/m ²	2045.1	23%
4	Rp 245.000 - Rp 122.000/m ²	2534.85	28%
5	<Rp 122.000/m ²	3179.57	35%
Jumlah		8963.99	100%



Gambar 5. Peta Zona NJOP

NJOP berdasarkan Desa dan Kelurahan

a. Desa Batuagung

Desa Batuagung yang lebih mendominasi pada kelas V di bagian utara dengan nilai kurang dari Rp 122.000/m² dengan luas 1237,51 ha. Sedangkan pada bagian selatan desa Batuagung masih didominasi oleh kelas I sampai III.

b. Kelurahan Pendem

Kelurahan Pendem terletak pada bagian barat dari kecamatan Jembrana, nilai lahan yang mendominasi dari wilayah kelurahan Pendem masih didominasi pada kelas V pada bagian utara dengan nilai kurang dari Rp 122.000/m² dengan cakupan luas 959.10 ha. Berbeda halnya pada wilayah selatan NJOP masih relatif di kisaran kelas I-IV.

c. Kelurahan Dauhwaru

Kelurahan ini masih di dominasi kelas V di bagian utara, meskipun di kelurahan Dauhwaru di bagian selatan di dominasi fasilitas kota, perdagangan dan pemerintahan untuk nilai lahan kelas I lebih dari Rp 491.000/m² dengan luas 89,64 ha.

d. Desa Dangintukadaya

Zona NJOP di desa Dangintukadaya mendominasi pada kelas III di wilayah selatan dengan nilai berkisar Rp 368.000 – Rp 245.000/m² mencapai luas 253,20 ha. Jarak dengan jalan utama yang mempengaruhi nilai pada desa Dangintukadaya.

e. Kelurahan Loloan Timur

Kelurahan Loloan Timur termasuk nilai lahan yang cukup tinggi, walaupun masih di dominasi kelas III yang cukup tipis antara kelas I dan II dengan nilai berkisar Rp 368.000 – Rp 245.000/m² luasan mencapai 97,05 ha. Wilayah kelurahan Loloan Timur didominasi dari parameter perdagangan dan permukiman.

f. Kelurahan Sangkaragung

Kelas yang mendominasi pada kelurahan Sangkaragung masih pada kelas III yang cukup tinggi Rp 368.000 – Rp 245.000/m² dengan luas mencapai 299,45 ha. Kategori yang mempengaruhi dari nilai nya yaitu aksesibilitas jalan utama.

g. Desa Budeng

Wilayah desa Budeng nilai yang tinggi pada kelas IV kisaran Rp 245.000 – Rp 122.000/m² dengan luas 142,93 ha di bagian selatan desa Budeng. Yang menjadi factor dari NJOP desa Budeng yaitu lahan kosong yang terdapat di selatan desa Budeng.

h. Desa Yehkuning

Desa Yehkuning tidak terdapat nilai yang kurang dari Rp 122.000/m², yang mendominasi dari desa yehkuning masih di kelas II berkisar Rp 491.000 – Rp 368.000/m² dengan luas mencapai 109,61 ha. Aksesibilitas jalan utama yang masih menjadi faktor NJOP di desa Yehkuning.

i. Desa Air Kuning

Nilai lahan pada desa Air Kuning masih didominasi pada kelas II berkisar Rp 491.000 – Rp 368.000/m² dengan luas mencapai 45,28 ha. Merata nya akses jalan yang menyebabkan NJOP di desa Air Kuning masih cukup tinggi

j. Desa Perancak

Dari pengolahan data parameter didapatkan pada desa Perancak didominasi pada kelas IV yang berkisar antara Rp 245.000 – Rp 122.000/m² dengan luas 127,61 ha. Terdapat nya lahan kosong yang berupa hutan mangrove yang menjadi faktor utama dari NJOP yang rendah.

Analisis Faktor Penentu NJOP

Hasil dari perhitungan setiap parameter, overlay dan perhitungan bobot sehingga mendapatkan hasil peta zona NJOP. Adapun faktor yang dominan mempengaruhi dari zona Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari klasifikasi peta zona

NJOP yaitu kedekatan dengan fasilitas umum atau *Central Bussines District* (CBD). Kelas I (sangat tinggi) lebih dominan pada daerah CBD dengan luas mencapai 290,74 ha atau sekitar 80% berada pada daerah kedekatan fasilitas kota, sedangkan kelas II (tinggi) pada daerah CBD mencapai luas 228,11 ha atau sekitar 27% yang terdapat pada wilayah fasilitas kota, kelas III (sedang) mencapai luas 193,22 ha atau sekitar 9% nya terdapat pada wilayah fasilitas kota, kelas IV (Rendah) dengan luasan 4.38 ha atau sekitar 1% nya berada pada wilayah fasilitas kota dan untuk kelas V (sangat rendah) tidak terdapat pada wilayah fasilitas kota atau 0 ha.

4. Kesimpulan

- a. Penentuan zona NJOP berdasarkan atas 4 parameter yaitu penggunaan lahan, kemiringan lereng, aksesibilitas jalan utama dan jarak fasilitas kota. Adapun hasil dari pemetaan zona NJOP yaitu sebagai berikut, kelas I nilai yang sangat tinggi > Rp 491.000/m² dengan luas 361,64 ha, kelas II nilai yang tinggi Rp 491.000 – Rp 368.000/m² dengan luas 842,83 ha, kelas III nilai yang sedang Rp 368.000 – Rp 245.000/m² dengan luas 2045,1 ha, kelas IV nilai yang rendah Rp 245.000 – Rp 122.000/m² dengan luas 2534,85 ha, kelas V nilai yang sangat rendah < Rp 122.000/m² dengan luas 3179,57 ha.
- b. Faktor dominan yang mempengaruhi zona Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada kelas sangat tinggi di Kecamatan Jembrana yaitu kedekatan dengan fasilitas kota, hampir semua kelas I (sangat tinggi) berada pada daerah *Bussines District* (CBD) Kecamatan Jembrana dengan luas 290,74 ha atau sekitar 80% berada pada wilayah CBD untuk kelas II mencapai luas 228,11 ha, kelas III dengan luas 193,22, kelas IV

dengan luas 4,38 ha dan untuk kelas V tidak terdapat pada wilayah fasilitas kota atau *Central Bussines District* (CBD).

Daftar Rujukan

- Bogdan dan Taylor, 1975 dalam J. Moleong, Lexy. 1989. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remadja Karya.
- Galuh F.S., Andri S., dkk. (2013). *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi Sig*, Jurnal Geodesi Undip Oktober 2017. 6, 18–25.
- Gistut. 1994. *Sistem Informasi Geografis*. Gramedia Pustaka Utama.
- Utari G.A, Diatmika P.G, dkk. (2017). *Analisis perhitungan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan atas tanah ayahan desa di desa pakraman kloncing*. Jurnal Jurusan Akuntansi Program S1 Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja.
- Purnama J., Antoni D., dkk. (2019). *Sistem Informasi Geografis Sebagai Media Informasi Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Di Kota Kayu Agung*. Universitas Bina Darma. 106–115.
- Kumoro, M.P., (2017). *Potensi pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan kota yogyakarta dan kontribusinya terhadap kemandirian daerah*. Jurnal Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Ahmad Dahlan.
- Tawas, M.A., (1994). *Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Kotamobagu*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi Universitas Sam Ratulangi Manado, 874–882.

- Meylina. 1996. dalam Hidayati, Iswari Nur. 2013. *Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi*. Fakultas Geografi. Universitas Gadjah Mada. *Jurnal Pendidikan Geografi*. Vol.13/No.1. 1-92
- Muliantara, A. (2009). *Sistem Informasi Geografis Dalam Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan*. *Jurnal Ilmu Komputer Universitas Udayana*.
- Peraturan Daerah Kabupaten Jembrana, 2011. *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*
- Ramlansius Tumanggor, Ir.Sawitri Subiyanto, dkk. (2016). *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Studi Kasus : Kec. Gunungpati, Kota Semarang)*. *Jurnal Geodesi Undip*, 5(1), 234-242.
- Republik Indonesia,1994. *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Suryawati, R., Harwida, G.A., dkk. (2010). *Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Pajak Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Menggunakan Metode Assessment Sales Ratio*. Jurusan Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Trunojoyo.
- Ambarita, S., Subiyanto, S., dkk. (2016). *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad)*, *Jurnal Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro* 5(April).